# 臺灣臺中地方法院民事判決

111年度重訴字第300號

原　　告　謙里開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　郭峻誠

訴訟代理人　黃英哲律師

被　　告　吳錦洲

000000000000000000

　　林美華

共　　同

訴訟代理人　黃銘煌律師

　　張焜傑律師

上列當事人間請求侵權行為損害賠償等事件，本院於民國111年7月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣720,000元，及自民國111年5月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

被告應連帶給付原告新臺幣4,270,246元，及自民國111年5月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告共同負擔十分之一、連帶負擔十分之七，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣1,664,000元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣4,990,246元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

（一）坐落臺中市○○區○○段0地號土地及同段597建號建物（下合稱系爭不動產）原為訴外人陳劉敏等人共有，被告吳錦洲原亦為系爭不動產共有人（土地應有部分萬分之十八、建物應有部分萬分之九十）。嗣陳劉敏依土地法第34

條之1第1項規定，於民國109年8月6日將系爭不動產全部出售給原告，並於同年10月19日移轉所有權登記給原告。然吳錦洲及其配偶即被告林美華仍繼續占有系爭不動產如附圖編號A、B所示部分（門牌號碼臺中市○○區○○路0段00○0 號，占用面積合計76平方公尺，下稱被占用建物）經營「丁香豆花臉盆冰」店。原告前訴請被告2人返還被占用建物，亦經本院判決命被告2人應將被占用建物騰空返還原告，詎被告2人仍持續占用至今。

（二）被告2人無權占有原告所有之被占用建物，原告自109年10月19日取得系爭不動產所有權起至111年4月18日止因而受有相當於租金之不當得利共計178萬2,504元之損害。又系爭不動產早因九二一地震而成危樓，原告身為所有權人而負有防範危險發生之義務，卻因被告無權占有被占用建物，無法直接以1樓架設圍籬之方式封閉，遂自109年12月10日起持續與訴外人宣仰企業有限公司（下稱宣仰公司）訂立承攬契約，由該公司負責系爭不動產進出安全管理工作，至111年5月9日止共支付承攬報酬124萬9,500元及委任事務費用2萬0,746元。再原告為依都市危險及老舊建築物加速重建條例第6條取得建築獎勵容積，於109年12月23日向主管機關臺中市政府提出建造執照申請書，另於同年月20日與訴外人首善營造股份有限公司（下稱首善營造）簽訂承攬契約，由首善營造負責拆除系爭不動產之建物部分，原告並給付簽約金375萬元給首善營造。因被告無權占有被占用建物，致原告無法依約將系爭建物點交給首善營造，首善營造依約得沒收原告給付之全額簽約金，原告僅得與首善營造於110年12月17日達成和解，由原告賠償首善營造300萬元。是原告因被告共同侵害系爭不動產之所有權，致受有共計427萬0,246元之損害。

（三）故依民法第179條規定、第184條第1項前段、第185條第1項提起本件訴訟等語，並聲明：（一）被告應共同給付178萬2,504元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日

止，按年息5%計算之利息。（二）被告應連帶給付原告427萬0,246元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（三）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告取得系爭不動產乃違法無效，自不得本於所有權人地位對其主張不當得利或侵權行為。又原告主張相當於租金之不當得利金額過高，應按每月5,000元至6,000元計算。原告主張受有支出承攬報酬及違約金等損害與被告無關，況原告對於其登記取得系爭不動產所有權有自始無效之爭議既已知悉，對於損害之發生或擴大與有過失等語，資為抗辯，並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本件經法院會同兩造整理並簡化爭點如下（見本院卷第171至172頁，並由本院依相關卷證為部分文字修正）：

（一）不爭執事項：

1. 系爭不動產原為陳劉敏等人共有，吳錦洲原亦為系爭不動產共有人（土地應有部分萬分之十八、建物應有部分萬分之九十）。被告林美華則為吳錦洲之配偶。

2. 陳劉敏於109年8月6日就系爭不動產與原告訂立買賣契約，並於同年月10日以臺北長春路郵局存證號碼946號存證信函通知其他共有人表示其應有部分已逾三分之二，而已依土地法第34條之1規定將系爭不動產出售，通知其他共有人得以相同條件優先購買。

3. 系爭不動產於109年10月19日以上開買賣為原因移轉所有權登記給原告。

4. 被告自109年10月19日起迄今仍共同占有被占用建物經營「丁香豆花臉盆冰」店。

5. 原告自109年12月10日起持續與宣仰公司訂立承攬契約，由該公司負責系爭不動產進出安全管理工作，至111年5月9日止共支付承攬報酬124萬9,500元、委任事務費用2萬0,746元（見本院卷第99至118頁）。

6. 原告於109年12月20日與首善營造簽訂承攬契約，由首善營造負責拆除系爭不動產之建物部分，原告並給付簽約金375萬元給首善營造（見本院卷第121至138頁）。

7. 原告因違反上開承攬契約而未能依約如期將上開建物點交給首善營造，首善營造依約得沒收原告給付之全額簽約金，原告遂與首善營造於110年12月17日達成和解，由原告賠償首善營造300萬元（見本院卷第139至142頁）。

8. 本件起訴狀繕本係於111年5月23日送達被告（見本院卷第153、155頁）。

（二）爭點：

1. 關於原告主張自109年10月19日起至111年4月18日受有租金合計178萬2,504元之損害部分：

⑴被告自109年10月19日起有無占有被占用建物之權利？

⑵如被告無權占有被占用建物，被告所受相當於租金之不當得利按每月租金9萬9,028元計算，有無理由？

⑶原告依民法第179條規定請求被告共同給付178萬2,504元，有無理由？

2. 關於原告主張受有給付宣仰公司之承攬報酬124萬9,500元部分、委任事務費用2萬0,746元等損害部分，依民法第184條第1項前段、第185條第1項規定請求被告連帶給付，有無理由？

3. 關於原告主張受有給付300萬元給首善公司之損害部分，依民法第184條第1項前段、第185條第1項規定請求被告連帶給付，有無理由？

4. 如認原告請求有理由時，因被告於多次透過訴訟主張，原告就所受之損害是否與有過失？

四、本院的判斷：

（一）原告為系爭不動產所有權人：

1. 共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二

者，其人數不予計算，土地法第34條之1第1項定有明文。又部分共有人依上述規定出售共有物，對他共有人而言，仍為出賣其應有部分，僅同意處分之共有人有權處分而已，此為最高法院78年度第12次民事庭會議決議（一）後已統一之見解。上述規定係為解決共有土地或建築改良物之處分等行為，不能獲得全體共有人同意之事實上困難，乃賦與有一定應有部分比例之部分共有人，對共有物有直接處分之權，**此種處分權乃係基於實體法規定而發生，同意出賣之共有人並非代理未同意出賣之共有人與買受人訂立買賣契約，<u>未同意出賣之共有人既非該買賣契約之當事人</u>**，買受人自不得依該買賣契約對未同意出賣之共有人為請求（最高法院81年度台上字第1501號、87年度台上字第866號、88年度台上字第1703號、106年度台上字第2482號判決看法相同）。

2. 系爭不動產為吳敏洲及陳劉敏等人共有，嗣陳劉敏依土地法第34條之1第1項規定出售系爭不動產給原告，並依同條第2項規定以存證信函通知其他共有人以相同條件優先購買後，系爭不動產於109年10月19日以上開買賣為原因移轉所有權登記給原告（見不爭執事項1.2.3.），足認原告業已取得系爭不動產所有權。

3. 法律行為，違反強制或禁止之規定者，無效。但其規定並不以之為無效者，不在此限，民法第71條定有明文。所謂強制規定，指命令當事人「應為」一定行為之規定；所謂禁止規定，則係指命令當事人「不得為」一定行為之規定。被告雖辯稱陳劉敏將系爭不動產出售給原告之行為違反土地法第34條之1，依民法第71條規定應為無效云云，然土地法第34條之1乃在賦予共有人得於符合法定條件情形下取得不同意處分共有人應有部分之處分權，並非命令或禁止共有人為一定之行為，顯非強制或禁止規定甚明，被告所辯顯與法律規定不符，自無可採。

4. 被告又以其先前對原告及陳劉敏提起確認系爭不動產之買

賣關係不存在（本院109年度補字第1938號、109年度訴字第3248號，下稱前案），原告與陳劉敏間買賣登記申請案已於109年9月18日經臺中市太平地政事務所（下稱太平地政）依法駁回，詎原告委託之訴外人高欽明地政士涉嫌張冠李戴，捏造吳錦洲已撤回上開訴訟，太平地政因而於同年月22日以內部簽呈撤銷上開駁回處分，其認事用法均有錯誤，不發生撤銷駁回處分之效力。訴外人即太平地政課員吳秀鳳更以公務電話向臺中市中山地政事務所（下稱中山地政）阻擋停止吳錦洲申請將應有部分信託登記給訴訟代理人黃銘煌律師，中山地政進而於109年10月21日駁回申請，嚴重侵害吳錦洲信託登記之利益，吳錦洲已就此提起行政訴訟，現上訴至最高行政法院云云，然吳錦洲所提起行政訴訟，業經臺中高等行政法院110年度訴字第96號駁回，為被告所不爭執，本院已難認其此部分辯解有理。遑論吳錦洲前以原告及陳劉敏為被告，訴請確認其等間就系爭不動產之買賣契約、物權行為均無效而不存在，經本院以另案駁回其請求，吳錦洲不服提起上訴後，經臺灣高等法院臺中分院以110年度上易字第167號駁回其上訴而確定，業據本院調取各該卷宗確認無誤，是依民事訴訟法第400條規定，吳錦洲即應受該判決既判力之拘束而不得主張上開買賣契約、物權行為無效。吳錦洲徒以該判決違法無效云云為辯，尤無可取。

（二）原告依民法第179條規定請求被告共同給付相當於租金之不當得利72萬元部分為有理由：

1. 無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決先例看法相同）。又相當於租金之不當得利，其數額除得以基地申報地價為基礎外，亦應斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益而定。原告既已經共有人陳

劉敏依土地法第34條之1第1項規定處分而取得系爭不動產所有權，吳錦洲對系爭不動產之所有權（應有部分）即告消滅，則被告2人共同占有其中被占用建物部分，自屬無法律上原因，原告依民法第179條規定，請求被告共同給付相當於租金之不當得利，即屬有據。

2.原告主張依黃敏媛出租之建物僅有6.14平方公尺，而每月租金為8,000元，故每平方公尺租金為1,303元，而被告占有之被占用建物面積為76平方公尺，故被告按月應給付相當於租金之不當得利為9萬9,028元，此部分為被告所否認，並辯稱應按每月5、6,000元計算云云。經查，依附圖所示，本件吳錦洲占有之建物部分為25平方公尺、騎樓部分為51平方公尺，而參以訴外人即系爭不動產原共有人黃敏媛將系爭不動產建物之一部即門牌號碼臺中市○○區○○路0段00○0號以每月8,000元出租給訴外人陳玉雪（見本院卷第89至95、174-5、181至185頁），而依被告於另案分割共有物事件提出之附圖（見本院105年度訴字第1257號卷【下稱訴1257卷】一第13頁）編號A3部分所示面積約為11.1平方公尺，且黃敏媛於另案分割共有物事件表示其係使用該附圖編號A3部分（見訴1257卷二第28頁反面），因原告提出上述租賃契約未載明出租範圍是否包括騎樓部分，本院認黃敏媛出租給陳玉雪部分均為建物本身而不包括騎樓部分，則黃敏媛出租之金額約為每平方公尺721元（元以下四捨五入）。另衡酌被告占有之被占用建物為俗稱「角間」之雙面臨路建物，在一般租屋市場行情顯高於黃敏媛租予他人之單側面臨馬路建物，再加計被告占有之騎樓51平方公尺部分。本院綜合上情，認本件原告得主張相當於租金之不當得利應按每月4萬元計算為合理。原告主張應按每月9萬9,028元計算，乃係將騎樓與建物以同一租金水準計算，且其主張黃敏媛出租之51之5號建物面積6.14平方公尺，亦與上開附圖不符，原告又未能舉證以實其說，其主張為本院所不採。被告雖辯稱每月租

金應按5、6,000元計算，雖提出系爭不動產原共有人之一即訴外人梁麗玲與他人簽訂租賃契約書2份為佐（見本院卷第467至471頁），然被占用建物及黃敏媛出租之建物均面臨臺中市太平區中山路3段，而梁麗玲出租之標的則未臨中山路3段，兩者租金標準自然不同，故被告此部分辯解為本院所不採。至被告辯稱應受土地法第97條規定限制，惟市場攤位之承租人，不僅在其承租之攤位得以營商，並得享受整個市場之特殊利益，其應付租金不僅為使用攤位之對價，且包括此項特殊利益之對價在內，自非普通之房屋兼土地之承租可比，固不受土地法第97條所定房租及地租最高限制之拘束（最高法院54年台上字第1528號判決先例看法相同）。而被告既占有被占用建物經營豆花店（見不爭執事項4.），顯非居住甚明，自無土地法第97條規定適用餘地。被告此部分辯解顯屬於法無據，自無可取。

3. 準此，原告請求被告自109年10月19日取得系爭不動產所有權起至111年4月18日止共計18個月相當於租金之不當得利72萬元（計算式：40,000元×18個月＝720,000元），應屬有據。逾此範圍之主張，則屬無據。

（三）原告依民法第184條第1項前段、第185條第1項規定請求被告連帶賠償427萬0,246元損害，為有理由：

1. 因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同，民法第184條第1項定有明文。被告無權占有原告所有之被占用建物，經原告要求後仍消極不予遷出返還，乃侵害原告對系爭不動產之所有權（最高法院83年度台上字第710號判決看法相同）。又所謂相當因果關係，係指依經驗法則，綜合行為當時所存在之一切事實，為客觀之事後審查，認為在一般情形上，有此環境，有此行為之同一條件，均發生同一之結果者，則該條件即為發生結果之相當條件，行為與結果即有相當之因果關係。反之，若在一般

情形上，有此同一條件存在，而依客觀之審查，認為不必皆發生此結果者，則該條件與結果並不相當，不過為偶然之事實而已，其行為與結果間即無相當因果關係。

2. 原告自109年12月10日起持續與宣仰公司訂立承攬契約，由該公司負責系爭不動產進出安全管理工作，至111年5月9日止共支付承攬報酬124萬9,500元、委任事務費用2萬0,746元（見不爭執事項5.）。原告主張係因系爭不動產建物部分早已因九二一地震成為危樓，其依法有防範危險發生之義務而以施作圍籬將系爭不動產完全封閉，然因被告共同無權占有被占用建物方會委任宣仰公司負責系爭不動產之人員進出管制安全管理工作，被告則爭執原告支出上述費用與被告之行為間並無相當因果關係云云（見本院卷第399頁）。然依臺中市政府104年3月17日府授都管字第1040055786號函所載，臺中市政府已告知系爭不動產之原共有人就該建物部分外牆磁磚剝落、樓板挖空、鋼筋腐蝕，故應於文到30日內儘速依臺中市建築管理自治條例第43條規定善盡維護管理責任（見訴1257卷二第37頁正反面），故原告於取得系爭不動產後，依法自有維護管理系爭不動產之義務。而原告本可以圍籬將系爭不動產圍起以盡此義務，然因被告無權占有被占用建物營業，致使原告雖將系爭不動產絕大部分以圍籬阻隔，但無法將被占用部分一併以圍籬圍起以完全阻隔外人進入系爭不動產。本院綜合上情，認原告支出上述費用乃係因被告過失不法侵害其就被占用建物之所有權所致，且兩者間有相當因果關係甚明，故原告請求被告賠償承攬報酬124萬9,500元及委任事務費用2萬0,746元，亦屬有據。

3. 原告於109年12月20日與首善營造簽訂承攬契約，由首善營造負責拆除系爭不動產之建物部分，原告並給付簽約金375萬元給首善營造。嗣原告因違反上開承攬契約而未能依約如期將系爭建物點交給首善營造，首善營造依約得沒收原告給付之全額簽約金，原告遂與首善營造於110年12

月17日達成和解，由原告賠償首善營造300萬元（見不爭執事項6.7.）。又被告自109年10月19日起迄今仍共同占有被占用建物經營「丁香豆花臉盆冰」店（見不爭執事項2.），是原告主張係因被告無權占有被占用建物，致原告無法依約如期交付系爭不動產之建物部分予首善營造，造成原告因而須依約賠償首善營造375萬元，嗣經其等協調以300萬元作為賠償金，原告因被告侵害其所有權而受有300萬元之損害等情，亦屬有據。被告辯稱原告所受之損害與被告之行為間並無相當因果關係，實屬無據。

4. 被告另辯稱原告明知其登記為系爭不動產所有權人尚有爭議，對於上開損害之發生與有過失云云。然本件原告已取得系爭不動產所有權，業如前述，被告無權占有被占用部分拒不交付，其所辯顯屬無稽，要無可取。

（四）給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項及第203條分別定有明文。準此，原告請求被告自起訴狀繕本送達之翌日即110年5月24日（見不爭執事項8.）起，按年息5%計付遲延利息，核無不合。

五、結論：

綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告共同給付72萬元，及自111年5月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息，另依民法第184條第1項前段、第185條第1項規定，請求被告連帶給付427萬0,246元，及自111年5月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、假執行

兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，故分別酌定相當之擔保金額宣告之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不再逐一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　9　　日

民事第五庭　　法　官　施懷閔

以上為正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　9　　日

書記官　張宏賓

【附圖】臺中市太平地政事務所110年4月6日複丈成果圖